# Huang Ang Chong dan satu lagi lwn Siti Ajar bt Awang dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — RAYUAN SIVIL NO KA-12B-03–09 TAHUN 2017
ABU BAKAR H
9 FEBRUARI 2020

*Tort — Kacau ganggu — Plaintif failkan tuntutan terhadap defendan-defendan atas tindakan kacau ganggu — Sama ada plaintif-plaintif gagal memberikan penjelasan kacau ganggu dan kerosakan yang dialami — Sama ada mahkamah sesyen khilaf apabila memutuskan plaintif-plaintif meletakkan sangkar binatang dan menanam pokok buah-buahan di atas tanah defendan-defendan — Sama ada terdapat kacau ganggu apabila pagar baru dibina dan kerja-kerja membaik pulih semula — Sama ada kebenaran plaintif-plaintif membina tembok penahan perlu diberikan — Sama ada mahkamah sesyen khilaf memutuskan kawasan yang terjejas dalam kawasan tanah defendan-defendan — Sama ada plaintif kedua perlu dipanggil memberi keterangan di mahkamah — Sama ada plaintif sepatutnya dipersalahkan atas kelewatan pembinaan — Sama ada defendan-defendan telah membuktikan tuntutan balasnya terhadap plaintif-plaintif — Ganti rugi — Taksiran — Sama ada plaintif-plaintif berhak kepada ganti rugi am yang dituntut*

Plaintif-plaintif telah memfailkan writ dan penyata tuntutan terhadap defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga atas kausa tindakan kacau ganggu dan kecuaian sehingga menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian. Defendan kedua telah mempertikaikan tuntutan plaintif-plaintif dan memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif. Mahkamah sesyen telah menolak tuntutan plaintif-plaintif dengan kos. Tuntutan balas oleh defendan kedua terhadap plaintif-plaintif turut ditolak dengan kos. Plaintif-plaintif yang terkilan dengan keputusan mahkamah sesyen telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Tinggi. Plaintif pertama merupakan pemilik berdaftar atas sebidang tanah yang dikenali sebagai HSD 113/96 PT 48389, Bandar Sungai Petani, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dengan di atasnya dibina sebuah rumah kediaman setingkat. Plaintif kedua merupakan anak plaintif pertama dan menghuni di hartanah plaintif pertama. Defendan-defendan merupakan pemilik berdaftar sebidang tanah yang dikenali sebagai HSD 90431 Lot 362, Seksyen 35, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman. Tanah defendan-defendan terletak bersebelahan dengan tanah plaintif pertama. Kedudukan geografi dan landskap tanah defendan-defendan lebih rendah daripada hartanah plaintif pertama. Pada lebih kurang bulan Mei 2015, plaintif pertama telah mendapati defendan-defendan melantik ejen, pekerja atau kontraktor untuk menjalankan

kerja-kerja pembinaan dan penggalian di kawasan sempadan/tebing tanah defendan-defendan dan hampir sangat dengan hartanah plaintif pertama. Plaintif pertama telah mengadu perkara tersebut terhadap salah seorang defendan dan/atau wakil mereka. Pada 25 Mei 2015 plaintif pertama telah membuat aduan kepada Majlis Perbandaran Sungai Petani berkenaan kerja-kerja tersebut. Akibat daripada kerja-kerja pembinaan dan pengorekan yang dijalankan oleh defendan-defendan, plaintif-plaintif mendakwa hartanah plaintif pertama mengalami kerosakan. Tanah-tanah di bahagian tebing/sempadan hartanah plaintif pertama dengan tanah defendan-defendan menjadi tidak stablil dan retak. Sebahagian tanah hartanah plaintif pertama telah runtuh dan bertambah teruk apabila hari hujan. Pagar-pagar yang dibina telah rosak/musnah dan jatuh ke bahagian bawah. Pokok-pokok dan tumbuhan yang ditanam oleh plaintif-plaintif turut rosak dan musnah. Defendan-defendan telah gagal mengambil langkah-langkah berjaga-jaga semasa menjalankan kerja-kerja pembinaan dengan sengaja dan tidak munasabah telah mengganggu ketenteraman, keamanan dan keselesaaan plaintif-plaintif. Defendan-defendan turut memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif akibat tindakan-tindakan sehingga menyebabkan defendan-defendan mengalami kerosakan dan kerugian. Isu-isu yang dibangkitkan adalah: (a) sama ada mahkamah sesyen khilaf apabila memutuskan plaintif-plaintif gagal memberikan penjelasan kacau ganggu dan kerosakan yang dialami oleh plaintif-plaintif dan ahli keluarga; (b) sama ada mahkamah sesyen khilaf apabila memutuskan plaintif-plaintif meletakan sangkar binatang dan menanam pokok buah-buahan di atas tanah defendan-defendan; (c) sama ada pagar baru yang dibina dan kerja-kerja membaik pulih semula; (d) kebenaran plaintif-plaintif membina tembok penahan; (e) sama ada mahkamah sesyen khilaf apabila memutuskan kawasan yang terjejas dalam kawasan tanah defendan-defendan; (f) plaintif kedua tidak dipanggil memberi keterangan di mahkamah; (g) sama ada mahkamah sesyen khilaf apabila memutuskan plaintif sepatutnya dipersalahkan atas kelewatan pembinaan; (h) sama ada plaintif-plaintif berhak kepada ganti rugi am yang dituntut; dan (i) sama ada defendan-defendan telah membuktikan tuntutan balasnya terhadap plaintif-plaintif.

**Diputuskan**, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos sebanyak RM5,000 dan 4% fi alukator; menolak tuntutan balas defendan-defendan:

(1) Mahkamah berpendapat mahkamah sesyen gagal menimbangkan keterangan lisan yang diberikan oleh plaintif pertama semasa perbicaraan yang secara jelasnya menyatakan kacau ganggu (*nuisance*) dan kerosakan yang dialami oleh plaintif-plaintif dan ahli keluarga (lihat perenggan 18).

(2) Defendan-defendan tidak membawa keterangan bagi menunjukkan sempadan asal. Gambar-gambar tidak membuktikan sangkar burung dan pokok buah-buahan ditanam atas tanah defendan-defendan. Beban bukti atas defendan-defendan untuk membuktikannya. Mahkamah

berpendapat mahkamah sesyen membuat andaian lokasi asal pagar dan pagar yang baru dibina pada kedudukan yang sama (lihat perenggan 28).

(3) Plaintif-plaintif tidak pernah meminta pagar baru dibina dan tiada keperluan. Kawasan tanah bersebelahan tidak pernah berlaku tanah runtuh. Tiada asas untuk menyatakan kawasan tanah plaintif-plaintif lebih stabil dan bagus berbanding sebelumnya. Sebaliknya kerja-kerja pembinaan yang dilakukan oleh defendan-defendan menyebabkan kebimbangan keluarga plaintif-plaintif. Mahkamah ini bersetuju defendan-defendan gagal mengemukakan *certificate of completion and compliance* atas pembinaan kerja-kerja penahan tembok. Defendan-defendan seharusnya membayar ganti rugi kepada plaintif-plaintif atas kesusahan dan ketidakselesaan untuk tempoh 1 1/2 tahun (lihat perenggan 29).

(4) Mahkamah sesyen gagal menimbangkan plan ukur yang dikemukakan yang secara jelasnya menunjukkan kawasan yang terjejas termasuk hartanah plaintif pertama. Mahkamah sesyen terkhilaf apabila dalam penghakimannya menyatakan kawasan terjejas adalah dalam tanah kawasan defendan-defendan (lihat perenggan 36).

(5) Mahkamah berpendapat plaintif kedua merupakan emak kandung kepada plaintif pertama. Plaintif kedua mendiami hartanah tersebut secara bersama. Sebarang perbincangan dan kononnya persetujuan jika ada melibatkan defendan-defendan dan plaintif pertama. Walaupun plaintif kedua tidak memberi keterangan, anggapan di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950 tidak terpakai. Mahkamah bersetuju tiada tindakan menahan atau menyekat keterangan. Mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar, beban bukti terletak atas defendan-defendan untuk membuktikan *doktrin volenti non fit injuria* terpakai bagi melepaskan tanggungan defendan-defendan daripada tuntutan ini. Bukan tugas plaintif-plaintif untuk membuktikan dan defendan-defendan tidak boleh memaksa plaintif-plaintif memanggil plaintif kedua memberi keterangan (lihat perenggan 39).

(6) Defendan tidak boleh mempersalahkan plaintif-plaintif. Defendan-defendan sepatutnya mendapatkan kelulusan kerja-kerja pembinaan. Defendan-defendan gagal mengambil langkah-langkah berjaga-jaga untuk mengelakkan berlakunya kerosakan tanah dan premis plaintif-plaintif. Mahkamah berpendapat plaintif-plaintif yang berada dalam keadaan tidak selesa dan terancam memilih cara yang betul dengan memohon inter parte injunksi terhadap defendan-defendan. Defendan-defendan yang sepatutnya dipersalahkan atas kelewatan pembinaan dinding penahan dan bukannya plaintif-plaintif. Mahkamah sesyen terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan punca kelewatan disebabkan oleh plaintif-plaintif (lihat perenggan 43 & 47).

(7) Defendan-defendan bertanggungan atas kecuaian dan kacau ganggu terhadap plaintif-plaintif setelah menimbangkan kerosakan, ketenteraman dan ketidakselesaan yang dialami oleh plaintif-plaintif. Keadaan pagar yang roboh sepanjang sempadan tanah plaintif-plaintif berterusan untuk tempoh masa lebih setahun. Mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar dalam tempoh tersebut, keselamatan plaintif-plaintif terancam apabila pagar yang menjadi pelindung telah rosak akibat perbuatan kacau ganggu defendan-defendan. Mahkamah berpendapat ganti rugi am berjumlah RM100,000 berpatutan dan munasabah (lihat perenggan 48).

(8) Defendan-defendan gagal membuktikan timbunan tanah dilakukan oleh plaintif-plaintif. Begitu juga tiada laporan penilaian dikemukakan bagi membuktikan tanah defendan mengalami susut nilai. Mahkamah berpendapat tindakan defendan-defendan yang berdiam diri terjumlah kepada prinsip *acquiescene* dan dihalang daripada mengambil tindakan terhadap plaintif-plaintif sebagaimana yang diplidkan dalam tuntutan balasnya (lihat perenggan 50 & 53).

(9) Defendan-defendan gagal mengemukakan plan ukuran bagi menunjukan lokasi asal pagar, pokok-pokok dan sangkar binatang yang dikatakan menceroboh tanah defendan-defendan. Tanpa plan ukur batu sempadan yang lama, bagaimana defendan boleh menuntut pencerobohan tanah yang kononnya dilakukan oleh plaintif-plaintif. Defendan-defendan tidak mengemukakan laporan penilaian bagi membuktikan susut nilai tanah akibat perbuatan pencerobohan yang dikatakan dilakukan oleh plaintif-plaintif. Mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar iaitu tiada keterangan yang menunjukkan perbelanjaan telah dikeluarkan sebanyak RM80,000 untuk kos mengorek tanah dan membuat penghadang tembok. Tuntutan balas yang difailkan oleh defendan-defendan ditolak dengan kos (lihat perenggan 54–58).

**[English summary**

The plaintiffs filed a writ and statement of claim against the first, second and third defendants on the grounds of nuisance and negligence resulting in the plaintiffs' loss. The second defendant disputed the plaintiffs' claim and filed a counterclaim against the plaintiffs. The sessions court dismissed the plaintiffs' claim with costs. The second defendant's counterclaim against the plaintiffs was also dismissed with costs. Aggrieved by the court's decision, the plaintiffs filed a notice of appeal to the High Court. The first plaintiff was the registered owner of a piece of land known as HSD 113/96 PT 48389, Bandar Sungai Petani, District of Kuala Muda, Kedah Darul Aman with a single storey house erected thereon. The second plaintiff was the son of the first plaintiff and occupies the property of the first plaintiff. The defendants were the registered owners of a piece of land known as HSD 90431 Lot 362, Section 35, District

of Kuala Muda, Kedah Darul Aman. The defendants' land was located adjacent to the first plaintiff's land. The geographical location and landscapes of the defendants were lower than the first plaintiff's property. Around May 2015, the first plaintiff was aware that the defendants appointed agents, employees or contractors to carry out construction and excavation work on the defendants' border/cliff area which was very near to the first plaintiff's property. The first plaintiff filed a complaint against one of the defendants and/or their representative. On 25 May 2015, the first plaintiff filed a complaint to the Sungai Petani Municipal Council regarding the work. As a result of the construction and excavation work carried out by the defendants, the plaintiffs claimed the plaintiff's first property was damaged. The lands on the cliff/boundaries of the first plaintiff's property with the defendants' land became unstable and cracked. Some of the first plaintiff's property lands collapsed and it worsened on rainy days. The fences built were damaged/destroyed and fell to the ground. Trees and plants planted by the plaintiffs were also damaged and destroyed. The defendants failed to take precautionary measures while intentionally carrying out construction work which disturbed the peace, security and comfort of the plaintiffs. The defendants also filed a counterclaim against the plaintiffs for their actions resulting in the defendants' damages and losses. The issues raised were: (a) whether the trial court erred in determining that the plaintiffs failed to provide an explanation of the nuisance and damage suffered by the plaintiffs and family members; (b) whether the trial court erred in determining the plaintiffs' placement of animal cages and fruit trees on the defendants' land; (c) whether new fences are being built and repairs being made; (d) the consent of the plaintiffs to construct the retaining wall; (e) whether the trial court erred in determining the affected area within the defendants' land; (f) the second plaintiff was not called to testify in court; (g) whether the trial court erred in deciding the plaintiff should have been blamed for the delay in the construction; (h) whether the plaintiffs are entitled to the general damages claimed; and (i) whether the defendants have proven their claim against the plaintiffs.

**Held**, allowing the plaintiffs' claim with cost of RM5,000 and 4% allocation fee; dismissing the defendants' counterclaim:

(1) The court held that the trial court failed to consider the oral evidence given by the first plaintiff during the trial which clearly outlined the nuisance and damage suffered by the plaintiffs and family members (see para 18).

(2) The defendants had no evidence to show the original boundaries. The pictures did not prove the bird cage and fruit tree were planted on the defendants' land. The burden of proof was on the defendants to prove it. The court held that the sessions court assumed that the original location

of the fence and the new fence was erected in the same position (see para 28). A

(3) The plaintiffs had never asked for a new fence to be built and there was no need for that. The adjoining area has never occurred a landslide. There was no basis for asserting that the plaintiffs' land area was more stable and favorable than it was previously. Instead, the construction work carried out by the defendants caused the plaintiffs' family to worry. The court agreed that the defendants had failed to produce the certificate of completion and compliance for the construction of the wall. The defendants were to compensate the plaintiffs for their hardship and discomfort for a period of 1 1/2 years (see para 29). B C

(4) The sessions court failed to consider the surveying plan which clearly shows the affected area involved the first plaintiff's property. The sessions court erred in its judgment when it stated that the affected area was the land of the defendants (see para 36). D

(5) The court held that the second plaintiff was the biological mother of the first plaintiff. The second plaintiff occupied the property together with the first plaintiff. Any discussion and alleged agreement if any involved the defendants and the first plaintiff. Although the second plaintiff did not provide evidence, the presumption under s 114(g) of the Evidence Act 1950 did not apply. The court agreed that there was no witholding or suppression of the evidence. The court agreed with the learned plaintiffs' argument that the burden of proof rests on the defendants to prove the doctrine of volenti non fit injuria was applicable to release defendants' burden from this claim. It is not the duty of the plaintiffs to prove and the defendants cannot compel the plaintiffs to call the second plaintiff to testify (see para 39). E F

(6) The defendants could not blame the plaintiffs. The defendants should have obtained consent for the construction work. The defendants failed to take precautionary measures to prevent the property damage and the plaintiffs' premises. The court held that the plaintiffs were in a state of discomfort and threatened to choose the right course by applying for inter parte injunctions against the defendants. The defendants should have been blamed for the delay in construction of the retaining wall and not the plaintiffs. The sessions court erred in its judgment when determining the cause of the delay due to the plaintiffs (see paras 43 & 47). G H

(7) The defendants were liable for negligence and nuisance against the plaintiffs after considering the damage, order and discomfort suffered by the plaintiffs. The deterioration of the fence along the borders of the plaintiffs' land continued for over a year. The court agreed with the arguments of the plaintiffs' counsel that during that period, the safety of I

A the plaintiffs was in jeopardy when the protective fence was damaged by the nuisance of the defendants. The court held that a general damage of RM100,000 was reasonable and acceptable (see para 48).

(8) The defendants failed to prove that the pile was made by the plaintiffs. Likewise, there was no report submitted to prove that the value of the defendants' land was depreciated. The court held that the defendants' silent actions amounted to the principle of acquiescene and were barred from taking action against the plaintiffs as enshrined in their counterclaim (see paras 50 & 53).

C (9) The defendants failed to submit a plan of surveyance to show the original location of the fence, trees and cages that allegedly infiltrated the defendants' land. Without the previous boundary stone plan, how could the defendants claim the land invasion committed by the plaintiffs? The defendants did not submit a valuation report to substantiate the loss of the value of the land as a result of the alleged intrusion by the plaintiffs. The court agreed with the plaintiffs' counsel that there was no evidence showing that an expenditure had been set at RM80,000 for the cost of digging up the land and blocking the wall. The counterclaim filed by the defendants was rejected with costs (see paras 54–58).]

**Kes-kes yang dirujuk**

*Wong See Lee & Ors v Ting Siik Lay* [1996] MLJU 643; [1997] 2 CLJ 205, MP (dirujuk)

F *Cashman v 7 North Golden Gate Gold Mining Co* (1897) 7 QLJ 152 (dirujuk)

*Juahir bin Sadikon v Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor* [1996] 3 MLJ 627; [1996] 4 CLJ 1, MR (dirujuk)

*Lee Geok Theng v Ngee Tai Hoo & Anor* [2000] 4 MLJ 42, MT (dirujuk)

*Renal Link (KL) Sdn Bhd v Dato' Dr Harnam Singh* [1997] 2 MLJ 373; [1997] 3 CLJ 225, MR (diikut)

G *Sivalingam a/l Periasamy v Periasamy & Anor* [1995] 3 MLJ 395; [1996] 4 CLJ 545, MR (diikut)

*Takong Tabari v Government Of Sarawak & Ors* [1996] 5 MLJ 435; [1996] 2 CLJ 1068, MT (dirujuk)

H

**Undang-undang yang dirujuk**

Akta Keterangan 1950 s 114(g)

*Chang Chen Choong (Syarikat Ng & Anuar) bagi pihak perayu-perayu.*

I *Hasnida bt Hamzah (Razif Jamil & Pertners) bagi pihak responden-responden.*

**Abu Bakar H:**

PENGENALAN

**[1]** Bagi kemudahan rujukan dalam penghakiman ini, pihak-pihak akan dirujuk sebagaimana semasa perbicaraan di Mahkamah Sesyen, Sungai Petani, Kedah Darul Aman.

**[2]** Plaintif-plaintif telah memfailkan writ dan penyata tuntutan terhadap defendan pertama ('D1'), defendan kedua ('D2') dan defendan ketiga ('D3') atas kausa tindakan kacau ganggu dan kecuaian sehingga menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian.

**[3]** D2 telah mempertikaikan tuntutan plaintif-plaintif dan memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif.

**[4]** Perbicaraan penuh telah dijalankan di hadapan Tuan Hakim Mahkamah Sesyen, Sungai Petani, Kedah Darul Aman (Tuan HMS itu). Di akhir perbicaraan Tuan HMS itu telah menolak tuntutan plaintif-plaintif dengan kos. Selanjutnya tuntutan balas oleh D2 terhadap plaintif-plaintif turut ditolak dengan kos.

**[5]** Plaintif-plaintif yang terkilan dengan keputusan Tuan HMS itu telah memfailkan Notis Rayuan ke Mahkamah Tinggi, Alor Setar, Kedah Darul Aman. Selanjutnya, D1, D2 dan D3 yang terkilan dengan penolakan tuntutan balas telah memfailkan notis rayuan silang (Rekod Rayuan Tambahan (RRT) (2) — ms 1–4).

**[6]** Mahkamah ini telah mendengar rayuan oleh plaintif-plaintif dan di akhir pendengaran telah membenarkan tuntutan plaintif-plaintif terhadap D1, D2 dan D3 dengan kos sebanyak RM5,000 dan fees allocatur 4%. Selanjutnya diperintahkan D1, D2 dan D3 membayar RM100,000 bagi ganti rugi akibat kacau ganggu dan kecuaian terhadap plaintif-plaintif. Kadar faedah 4% setahun mulai tarikh writ diserahkan kepada defendan-defendan sehingga tarikh keputusan. Kadar faedah 5% setahun mulai hari ini sehingga jumlah penghakiman dijelaskan. Mahkamah ini turut menolak rayuan silang yang difailkan oleh defendan-defendan dengan kos. Plaintif-plaintif dibenarkan menuntut kos mengikut skala di mahkamah rendah bagi tuntutan plaintif-plaintif dan penolakan tuntutan balas.

**[7]** Defendan-defendan setelah memperolehi kebenaran merayu di Mahkamah Rayuan pada 21 Februari 2019, telah memfailkan notis rayuan pada 4 Mac 2019 terhadap keputusan mahkamah ini membenarkan rayuan

plaintif-plaintif dan menolak rayuan silang oleh defendan-defendan. Rayuan ini telah didaftarkan sebagai Mahkamah Rayuan, Rayuan Sivil No K-04(W)-123–03 Tahun 2019.

LATAR BELAKANG KES

**[8]** Plaintif pertama merupakan pemilik berdaftar atas sebidang tanah yang dikenali sebagai HSD 113/96 PT 48389, Bandar Sungai Petani, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dengan di atasnya dibina sebuah rumah kediaman setingkat yang mempunyai alamat penyampaian di Plot 58 Jalan Pengkalan Lebai Man 5, Taman Angsana, Sungai Petani, Kedah Darul Aman ('hartanah plaintif pertama'). Plaintif kedua merupakan anak plaintif pertama dan menghuni di hartanah plaintif pertama.

**[9]** Defendan-defendan merupakan pemilik berdaftar sebidang tanah yang dikenali sebagai HSD 90431 Lot 362, Seksyen 35, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman. Tanah defendan-defendan terletak bersebelahan (*adjacent*) dengan tanah plaintif pertama. Kedudukan geografi dan landskap tanah defendan-defendan lebih rendah daripada hartanah plaintif pertama.

**[10]** Pada lebih kurang bulan Mei 2015, paintif pertama telah mendapati defendan-defendan melantik ejen, pekerja atau kontraktor untuk menjalankan kerja-kerja pembinaan dan pengorekan/penggalian di kawasan sempadan/tebing tanah defendan-defendan dan hampir sangat dengan hartanah plaintif pertama. Perbuatan tersebut menimbulkan rasa kebimbangan dan menjejaskan kestabilan dan keselamatan plaintif dan ahli-ahli keluarganya. Plaintif pertama telah berjumpa/mengadu perkara tersebut terhadap salah seorang defendan dan/atau wakil mereka. Pada 25 Mei 2015 plaintif pertama telah membuat aduan kepada Majlis Perbandaran Sungai Petani ('MPSP') berkenaan kerja-kerja tersebut.

**[11]** Akibat daripada kerja-kerja pembinaan dan pengorekan yang dijalankan oleh defendan-defendan, plaintif-plaintif mendakwa hartanah plaintif pertama mengalami kerosakan. Tanah-tanah di bahagian tebing/sempadan hartanah plaintif pertama dengan tanah defendan-defendan menjadi tidak stablil dan retak. Sebahagian tanah hartanah plaintif pertama telah runtuh dan bertambah teruk apabila hari hujan. Pagar-pagar yang dibina telah rosak/musnah dan jatuh ke bahagian bawah. Pokok-pokok dan tumbuhan yang ditanam oleh plaintif-plaintif turut rosak dan musnah. Plaintif-plaintif mendakwa defendan-defendan telah melakukan kacau ganggu dan kecuaian yang menyebabkan kerugian dan kerosakan kepada plaintif-plaintif.

**[12]** Defendan-defendan telah gagal mengambil langkah-langkah berjaga-jaga semasa menjalankan kerja-kerja pengorekan/pembinaan dengan sengaja dan tidak munasabah telah mengganggu ketenteraman, keamanan dan keselesaaan plaintif-plaintif. Defendan-defendan dengan sengaja menceroboh masuk dan memusnahkan sebahagian hartanah plaintif pertama. Tindakan defendan-defendan turut menyebabkan keselamatan plaintif kedua dan ahli keluarganya dalam keadaan bahaya dan ketakutan.

**[13]** Defendan-defendan turut memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif akibat tindakan-tindakan sehingga menyebabkan defendan-defendan mengalami kerosakan dan kerugian.

MERIT RAYUAN OLEH PLAINTIF-PLAINTIF

**[14]** Sebelum mahkamah ini menyentuh merit rayuan oleh plaintif-plaintif, eloklah dijenguk kembali nas-nas duluan yang memberikan garis panduan kepada mahkamah ini dalam menimbangkan rayuan daripada mahkamah bicara. Mahkamah ini merujuk kes *Sivalingam a/l Periasamy v Periasamy & Anor* [1995] 3 MLJ 395; [1996] 4 CLJ 545 yang memutuskan:

> [3] This court is under a duty to intervene in a case where, as here, the trial court has so fundamentally misdirected himself, that one may safely say that no reasonable court which had properly directed itself and asked the correct questions would have arrived at the same conclusion.

**[15]** Mahkamah ini turut merujuk kes *Renal Link (KL) Sdn Bhd v Dato' Dr Harnam Singh* [1997] 2 MLJ 373; [1997] 3 CLJ 225 ada memberikan panduan seperti berikut:

> [4] This appeal turns upon a pure question of fact based upon the credibility of witnesses who gave their evidence at the trial. The function of determining where, on a balance of probabilities, the truth lay is entrusted by law to the trial Court.

**[16]** Berpandukan prinsip-prinsip yang digariskan dalam nas-nas duluan yang dirujuk sebentar tadi, mahkamah ini akan meneliti alasan-alasan rayuan yang diketengahkan oleh plaintif-plaintif. Mahkamah ini telah meneliti penghujahan bertulis yang difailkan oleh kedua-dua belah pihak, beberapa isu telah dibangkitkan iaitu:

(a) sama ada Tuan HMS itu khilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan plaintif-plaintif gagal memberikan penjelasan kacau ganggu (*nuisance*) dan kerosakan yang dialami oleh plaintif-plaintif dan ahli keluarga;

(b) sama ada Tuan HMS itu khilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan plaintif-plaintif meletakan sangkar binatang dan menanam pokok buah-buahan di atas tanah defendan-defendan;

A (c) pagar baru yang dibina dan kerja-kerja membaik pulih semula (*restoration works*);

(d) kebenaran plaintif-plaintif membina tembok penahan (*retraining wall*);

B (e) sama ada Tuan HMS itu terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan kawasan yang terjejas dalam kawasan tanah defendan-defendan;

(f) plaintif kedua tidak dipanggil memberi keterangan di mahkamah;

C (g) sama ada Tuan HMS itu terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan plaintif sepatutnya dipersalahkan atas kelewatan pembinaan;

(h) sama ada plaintif-plaintif berhak kepada ganti rugi am yang dituntut; dan

D (i) sama ada defendan-defendan telah membuktikan tuntutan balasnya terhadap plaintif-plaintif.

*Bagi isu (a)*

E

**[17]** Peguam plaintif-plaintif yang terpelajar menonjolkan isu (a) iaitu sama ada Tuan HMS itu khilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan plaintif-plaintif gagal memberikan penjelasan kacau ganggu (*nuisance*) dan kerosakan yang dialami oleh plaintif-plaintif dan ahli keluarga. Mahkamah ini
F telah membaca alasan penghakiman oleh Tuan HMS itu (RRT) — ms 16–30) yang memutuskan tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan ditolak dengan kos. Tuan HMS itu dalam alasan penghakimannya (RRT) — ms 23) di perenggan 9 ada menyatakan:

G > ... Plaintif 1 tidak menerangkan mengenai tuntutan Defendan-Defendan telah melakukan suatu kacau ganggu kepada Plaintif-Plaintif dan keluarga. Butir-butir mengenai kerosakan yang dialami tidak dijelaskan secara mendalam.

**[18]** Mahkamah ini berpendapat Tuan HMS itu gagal menimbangkan
H keterangan lisan yang diberikan oleh Huang Ang Chong (plaintif pertama) semasa perbicaraan yang secara jelasnya menyatakan kacau ganggu (*nuisance*) dan kerosakan yang dialami oleh plaintif-plaintif dan ahli keluarga. Mahkamah ini merujuk keterangan plaintif pertama yang menyatakan:

I > S4: Boleh anda jelaskan apakah kerosakan dan kerugian yang anda telah alami?
>
> J4: Tanah-tanah di bahagian tebing Hartanah tersebut dengan Tanah Defendan-Defendan menjadi tidak stabil dan retak, sebahagian tanah di Hartanah tersebut telah runtuh, pagar-pagar yang dibina di sempadan hartanah tersebut dengan Tanah-Tanah Defendan-defendan turut rosak/musnah dan runtuh. Pokok-pokok dan tumbuhan yang ditanam oleh saya selama ini telah musnah

akibat daripada runtuhan tanah tersebut. Keadaan tersebut telah berlarutan sehingga kini. Saya telah mengambil gambar-gambar untuk membuktikan kerosakan tersebut.

**[19]** Mahkamah ini merujuk P5 dan P6 (Rekod Rayuan (RR) — ms 66–73) iaitu gambar-gambar yang secara jelasnya menunjukkan kerosakan yang dialami oleh plaintif-plaintif.

**[20]** Selanjutnya, plaintif pertama dalam keterangannya di mahkamah menyatakan:

S10: Selepas itu, boleh anda nyatakan apakah yang telah berlaku di Hartanah tersebut?

J10: Pada 26.1.2016 jam lebih kurang 8.30 malam, semasa saya berada di hartanah tersebut, saya telah dapati pagar hartanah tersebut telah runtuh akibat kerja-kerja pembinaan di kawasan sebelah hartanah tersebut, disebabkan saya risau kerja-kerja pembinaan tersebut akan mendatangkan kerosakan yang lebih teruk, oleh itu saya telah membuat laporan polis dan ingin kerja-kerja pembinaan dihentikan dengan serta merta.

**[21]** Mahkamah ini turut menimbangkan keterangan plaintif pertama di soalan 25 hingga 27 yang menyentuh isu (a) ini di mana Tuan HMS itu gagal mengambil kira dalam penghakimannya apabila menolak tuntutan plaintif-plaintif:

S25: Bolehkah Encik Huang memberitahu Mahkamah yang mulia ini keadaan terkini dengan hartanah Encik Huang memandangkan Defendan-defendan dan/atau ejen pekerja mereka masih giat melakukan kerja-kerja pembinaan di tanah Defendan-Defendan sehingga hari ini?

J25: Akibat Defendan-defendan dan/atau ejen pekerja mereka masih giat melakukan kerja-kerja pembinaan di tanah Defendan-defendan sehingga hari ini telah mengakibatkan retakan dan runtuhan yang lebih teruk telah berlaku di sekitar hartanah tersebut dan aktiviti Defendan-defendan atau ejen/kontraktor telah menganggu (*interfere*) ketenteraman, keamanan dan keselesaan saya dan ahli keluarga di Hartanah tersebut. Kacau ganggu ini telah berlanjutan lebih kurang 1 tahun.

S26: Encik Huang sila rujuk ke m/s 11 Ikatan Dokumen Tambahan, boleh Encik Huang memberitahu Mahkamah apakah dokumen tersebut?

J26: Dokumen berada di m/s 11 Ikatan Dokumen Tambahan merupakan gambar yang menunjukkan bahawa retakan yang lebih teruk telah berlaku di dinding hartanah tersebut.

(Rujuk P23 — RR ms 102)

S27: Boleh Encik Huang memberitahu Mahkamah berdasarkan pelan yang berada di m/s 4 Ikatan Dokumen Bersama, boleh Encik Huang memberitahu Mahkamah

kira-kira berapa luas kawasan Encik Huang yang terjejas akibat daripada kerja-kerja untuk pembinaan dinding penghadang tersebut?

J27: Dengan izin Tuan Hakim, saya lorek kawasan yang terjejas dengan warna di atas plan tanah di m/s 4 Ikatan Dokumen Bersama.

(Rujukan P3 — RR ms 61–63)

**[22]** Tuan HMS itu gagal menimbangkan plaintif-plaintif telah melantik juru ukur tanah yang menunjukkan kawasan hartanah plaintif pertama yang mengalami kerosakan seperti yang ditunjukkan dalam P1. Berpandukan P1, kawasan yang terjejas ialah 31 meter persegi. Keadaan sebegini telah wujud sejak 2015 dan berlarutan untuk tempoh lebih 1 1/2 tahun.

**[23]** Mahkamah ini merujuk buku teks *Clerk & Lindsell on Torts* (17th Ed) 1995 halaman 891 para 18.05, pengarang yang terpelajar ada menyentuh kacau ganggu seperti berikut:

> In private nuisance, ... the conduct of the defendant which results in the nuisance is, of itself, not necessarily or usually unlawful. A private nuisance may be and usually is caused by a person doing, on his own land, something which he is lawfully entitled to do. His conduct only becomes a nuisance when the consequences of his act are not confined to his own land but extend to the land of his neighbour by (1) causing an encroachment on his neighbour's land, when it closely resembles trespass, (2) causing physical damage to his neighbour's land or building or works or vegetation upon it, or (3) unduly interfering with his neighbour in the comfortable and convenient enjoyment of his land. It may be a nuisance when a person does something on his own property which interferes with his neighbour's ability to enjoy his property by putting it to profitable use. It is also a nuisance to interfere with some easement or profit or other right used or enjoyed with his neighbour's land.

**[24]** Mahkamah ini berpendapat tindakan defendan-defendan telah mengakibatkan plaintif-plaintif mengalami kerosakan fizikal atas tanah dan premis. Mahkamah ini merujuk para 20–33 dari *Clerk & Lindsell on Torts* di halaman 1181 yang menyatakan:

> Existence of tort already established. Moreover, important as injunction is as a remedy characterizing nuisance, the question of issuing an injunction only arises when it has been decided that there is an actual or imminent nuisance to stop or prevent. And where the court has reached the stage of ruling upon the remedy, 'consideration of the strictness of the duty is then out of place'. Provided that the general conditions for the equitable remedy are satisfied, the injunction is awarded because the existence of the tort is already established.

**[25]** Mahkamah ini turut merujuk kes *Wong See Lee & Ors v Ting Siik Lay* [1996] MLJU 643; [1997] 2 CLJ 205 di mana YA Mohd Azmi HMP menzahirkan pandangannya seperti berikut:

> As a matter of common sense building retaining walls has become one of the bulwarks in the fight against soil erosion and in the preservation of soil to soil support enjoyed by neighbouring lands particularly where excavation activities have become necessary on one's property. This duty of care owed by landowners to their neighbours not to disturb or withdraw natural right to support, ie soil to soil support, should no longer be questioned in this country as a cause of action in negligence and/or nuisance, where the breach of such duty has caused injury to the adjoining property.

**[26]** Berdasarkan alasan-alasan yang diperincikan di atas, mahkamah ini berpendapat isu (a) ini memihak kepada plaintif-plaintif.

*Bagi isu (b)*

**[27]** Peguam plaintif-plaintif yang terpelajar menghujahkan sama ada Tuan HMS itu khilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan plaintif-plaintif meletakkan sangkar binatang dan menanam pokok buah-buahan di atas tanah defendan-defendan.

**[28]** Mahkamah ini telah menimbangkan semasa perbicaraan, defendan-defendan tidak membawa keterangan bagi menunjukkan sempadan asal. Gambar-gambar di ms 118–119 RR sekadar menunjukkan gambar sangkar binatang dan pokok buah-buahan. Gambar-gambar ini tidak membuktikan sangkar burung dan pokok buah-buahan ditanam atas tanah defendan-defendan. Mahkamah ini berpendapat beban bukti atas defendan-defendan untuk membuktikannya. Mahkamah ini bersetuju lokasi pagar yang asal bukannnya seperti yang ditunjukkan dalam D35. D3 berdasarkan ukuran yang dilakukan dalam bulan Januari 2017. Pada masa itu kedududukan pagar telah dimusnahkan oleh defendan-defendan. Mahkamah ini berpendapat Tuan HMS itu membuat andaian lokasi asal pagar dan pagar yang baru dibina pada kedudukan yang sama.

*Bagi isu (c)*

**[29]** Tuan HMS itu dalam penghakimannya menyatakan pagar baru yang dibina dan kerja-kerja membaik pulih semula (*restoration works*) atas hartanah plaintif pertama berbanding pagar yang lama. Mahkamah ini berpendapat plaintif-plaintif tidak pernah meminta pagar baru dibina dan tiada keperluan. Mahkamah ini telah menimbangkan di kawasan tanah bersebelahan tidak pernah berlaku tanah runtuh. Sehubungan itu tiada asas untuk menyatakan kawasan tanah plaintif-plaintif lebih stabil dan bagus berbanding sebelumnya. Sebaliknya kerja-kerja pembinaan yang dilakukan oleh defendan-defendan menyebabkan kebimbangan keluarga plaintif-plaintif. Keadaan ini ada ditunjukkan dalam gambar-gambar ms 111–114 RR. Mahkamah ini bersetuju defendan-defendan gagal mengemukakan CCC (*certificate of completion and*

*compliance*) atas pembinaan kerja-kerja penahan tembok. Mahkamah ini berpendapat defendan-defendan seharusnya membayar ganti rugi kepada plaintif-plaintif atas kesusahan dan ketidakselesaan untuk tempoh 1 1/2 tahun.

*Bagi isu (d)*

**[30]** Tuan HMS itu dalam penghakimannya menyatakan defendan-defendan ada membangkitkan kebenaran plaintif-plaintif telah diperolehi membina tembok penahan (*retaining wall*). Mahkamah ini merujuk kes *Takong Tabari v Government Of Sarawak & Ors* [1996] 5 MLJ 435; [1996] 2 CLJ 1068, YA Richard Malanjum H (pada ketika itu) menyatakan:

> But it was held in *Teh Hwa Seong v Chop Lim Chin Moh & Anor* [1981] 1 MLJ 341; [1981] 1 LNS 99 that 'to succeed in raising such a defence the defendants had to prove that the plaintiff had voluntarily and freely with full knowledge of the nature of the risk he ran impliedly agrees to incur it'.

**[31]** Mahkamah ini berpendapat defendan-defendan perlu memplidkan *defence volenti non fit injuria* terlebih dahulu sebelum bergantung kepada doktrin ini. Mahkamah ini berpendapat sebelum defendan-defendan bergantung kepada doktrin *volenti non fit injuria* beberapa fakta perlu diplidkan sebagaimana yang disarankan oleh YA KN Segara dalam kes *Lee Geok Theng v Ngee Tai Hoo & Anor* [2000] 4 MLJ 42 iaitu:

(i) the facts of which *the plaintiff was fully appraised giving rise to the risk of injury*;

(ii) the plaintiff *understood the risk* and injury; and

(iii) the plaintiff *voluntarily undertook* to be responsible for the risk.

**[32]** Mahkamah ini berpendapat sepanjang perbicaraan, defendan-defendan gagal membuktikan pra syarat yang digariskan dalam kes *Lee Geok Theng* dipatuhi oleh defendan-defendan. Keterangan SD1 bersetuju pembinaan tembok penahan dibuat tanpa berunding dengan plaintif-plaintif. Plaintif pertama (SP2) dalam soalan tambahan ada menyatakan:

> S: Dalam tindakan ini, Defendan mengatakan anda setuju bagi membina dinding tembok tersebut?
>
> J: Tidak, tidak pernah setuju.
>
> S: Mr Huang, saya katakan sebelum Defendan buat projek ini, ada perbincangan antara orang kerja Defendan dengan Mr Huang?
>
> J: Tidak setuju, tiada sebarang mesyuarat diadakan.

**[33]** Mahkamah ini berpendapat Tuan HMS itu terkhilaf apabila menerima *volenti non fit injuria* dalam penghakimannya.

*Bagi isu (e)*

**[34]** Peguam plaintif-plaintif yang terpelajar menghujahkan Tuan HMS itu terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan kawasan yang terjejas dalam kawasan tanah defendan-defendan.

**[35]** Tuan HMS itu di perenggan 13 penghakimannya menyatakan:

> Dari keterangan-keterangan yang dikemukakan menunjukkan bahawa pembinaan tembok penghadang adalah sepenuhnya di dalam tanah Defendan malah jauh melebihi 10 kaki dari garisan sempadan. Kawasan inilah yang sebenarnya terjejas ketika pembinaan dijalankan oleh pekerja-pekerja defendan dan bukan tanah milik Plaintif. Pagar dawai yang telah sekian lama dibina oleh pihak plaintif-plaintif juga sebenarnya terletak di atas tanah Plaintif dan bukannya atas garisan sempadan. Batu sempadan jelas kelihatan terletak di dalam pagar di atas tanah Plaintif. Ini bermakna Plaintif telah membina pagar dawai tidak di atas garisan sempadan sebaliknya telah memasuki tanah Defendan. Dakwaan Plaintif bahawa sebahagian tanahnya telah runtuh adalah tidak benar kerana tanah yang terdapat berhampiran pagar dawai asal rumahnya sebenarnya bukanlah tanah Plaintif kerana tanah itu adalah milik Defendan-defendan berdasarkan keterangan SD3 yang membuat kerja-kerja ukuran di kawasan tersebut.

**[36]** Mahkamah ini berpendapat Tuan HMS itu gagal menimbangkan plan ukur yang dikemukakan oleh SP1 iaitu eksh P1. P1 secara jelasnya menunjukkan kawasan yang terjejas termasuk Hartanah plaintif pertama. Kawasan yang terlibat ialah 31 meter persegi. Mahkamah ini turut menimbangkan P1 disediakan sebelum kerja-kerja pembinaan disiapkan. Mahkamah ini berpendapat Tuan HMS itu terkhilaf apabila dalam penghakimannya menyatakan:

> ... Kawasan inilah yang sebenarnya terjejas ketika pembinaan dijalankan oleh pekerja-pekerja defendan dan bukan tanah milik Plaintif. ... yang terdapat berhampiran pagar dawai asal rumahnya sebenarnya bukanlah tanah Plaintif kerana tanah itu adalah milik Defendan-defendan ...

**[37]** Tuan HMS itu juga terkhilaf dalam penghakimannya berkaitan batu sempadan. Batu sempadan akan diletakkan sebaik kerja-kerja pembinaan disiapkan. Gambar di ms 122 RR secara jelasnya pagar dibina oleh defendan dan bukannya plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif tidak pernah membina pagar baru. Mahkamah ini berpendapat eksh D35 yang dikemukakan oleh SD3 disediakan pada bulan Januari 2017 selepas kerja-kerja pembinaan pagar penahan disiapkan. D35 tidak menunjukkan lokasi asal pagar dan kawasan yang terjejas. Mahkamah juga berpendapat tiada keterangan yang menunjukkan plaintif-plaintif menanam pokok-pokok di tanah defendan-defendan.

*Bagi isu (f)*

**[38]** Peguam plaintif-plaintif yang terpelajar menghujahkan Tuan HMS itu terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan kacau ganggu gagal dibuktikan atas alasan plaintif kedua tidak dipanggil memberi keterangan. Beliau dalam penghakimannya menyatakan:

> 15. Defendan 2 menimbulkan kenapa Plaintif Kedua ini tidak dipanggil memberi keterangan. Plaintif kedua menghuni di atas Hartanah Plaintif. Tidak dinyatakan sebarang sebab kenapa Plaintif Kedua ini tidak dipanggil memberi keterangan. Defendan berhujah bahawa Plaintif Kedua merupakan seseorang individu yang berkait rapat dengan kes ini dan seorang saksi penting di dalam kes ini. Isu seperti persetujuan yang dibuat untuk pembinaan tembok dan isu gangguan ketenteraman boleh diperolehi dan saksi ini kerana Plaintif Kedua yang menghuni di atas Hartanah tersebut. Kegagalan memanggil Plaintif Kedua sebagai saksi menyebabkan butiran kacau ganggu tidak dapat dibuktikan. Penghujahan ini adalah wajar dan Mahkamah menerimanya.

**[39]** Mahkamah ini berpendapat plaintif kedua merupakan emak kandung kepada plaintif pertama. Plaintif kedua mendiami hartanah tersebut secara bersama. Sebarang perbincangan dan kononnya persetujuan jika ada melibatkan defendan-defendan dan plaintif pertama. Mahkamah ini berpendapat walaupun plaintif kedua tidak memberi keterangan, anggapan di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950 ('Akta itu') tidak terpakai. Mahkamah ini bersetuju tiada 'witholding or suppression of the evidence'. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar, beban bukti terletak atas defendan-defendan untuk membuktikan doktrin *volenti non fit injuria* terpakai bagi melepaskan tanggungan defendan-defendan daripada tuntutan ini. Mahkamah ini berpendapat bukan tugas plaintif-plaintif untuk membuktikan dan defendan-defendan tidak boleh memaksa plaintif-plaintif memanggil plaintif kedua memberi keterangan.

**[40]** Mahkamah ini merujuk kes *Juahir bin Sadikon V Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor* [1996] 3 MLJ 627; [1996] 4 CLJ 1 di mana YA Dato' Siti Norma Yaakob HMR (pada ketika itu) menyuarakan pandangannya berkaitan tanggungjawab memanggil saksi seperti berikut:

> For this very reason the adverse inference under s 114(g) of the Evidence Act 1950 relied upon by the appellant cannot be accepted as establishing that if the witness had been produced, his evidence would work against the respondent. *There is no obligation in law for the respondent to produce the witness as that obligation rests with the appellant, the party who alleges and the fact that the appellant was unable to do so is fatal to his case*. For this very reason too, the adverse inference under s 114(g) is invoked against the appellant. (Penekanan ditambah.)

**[41]** Mahkamah ini berpendapat keterangan yang ada di hadapan Tuan HMS itu mencukupi untuk membuktikan tuntutan plaintif-plaintif. Mahkamah ini merujuk keterangan defendan kedua (SD1) mengakui pembinaan menyebabkan ketidaksenangan dan ketidakselesaan kepada plaintif-plaintif:

> S: Saya cadangkan kepada Encik Zahir, kerosakan yang timbul semasa pembinaan telah menyebabkan ketidaksenangan dan keselesaan kepada Plaintif, setuju?
>
> J: Setuju.
>
> S: Saya rujuk kepada m/s 21, 22, 23 Ikatan D, saya cadangkan kepada En. Zahir retakan simen lantai dalam gambar-gambar tersebut diakibatkan oleh kerja kontraktor Encik Zahir, Setuju?
>
> J: Ya.

**[42]** Mahkamah ini berpendapat plaintif kedua tidak perlu dipanggil sebagai saksi dan anggapan s 114(g) Akta itu tidak terpakai terhadap plaintif-plaintif sebagaimana yang dihujahkan oleh peguam defendan-defendan yang terpelajar.

*Bagi isu (g)*

**[43]** Peguam plaintif-plaintif yang terpelajar menghujahkan Tuan HMS itu terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan plaintif sepatutnya dipersalahkan atas kelewatan pembinaan. Tuan HMS itu memutuskan kelewatan kerja-kerja pembinaan akibat tindakan plaintif-plaintif yang memperolehi inter parte injunksi. Dalam lain perkataan Tuan HMS itu berpandangan inter parte injunksi sepatutnya diketepikan. Mahkamah ini berpendapat defendan tidak boleh mempersalahkan plaintif-plaintif. Defendan-defendan sepatutnya mendapatkan kelulusan kerja-kerja pembinaan. Defendan-defendan juga gagal mengambil langkah-langkah berjaga-jaga untuk mengelakkan berlakunya kerosakan tanah dan premis plaintif-plaintif. Mahkamah ini berpendapat plaintif-plaintif yang berada dalam keadaan tidak selesa dan terancam memilih cara yang betul dengan memohon inter parte injunksi terhadap defendan-defendan.

**[44]** Mahkamah ini berpendapat defendan kedua langsung tidak memperdulikan untuk memohon kelulusan sebelum memulakan kerja-kerja pembinaan tembok penahan. Sebaik plaintif-plaintif memperolehi inter parte injunksi, barulah defendan membuat permohonan secara rasmi ke MPSPK. SD1 (defendan kedua) dalam keterangannya menyatakan:

> S: En Zahir tidak akan membuat permohonan (secara rasmi kepada MPSPK) jika bukan perintah injunksi tersebut?
>
> J: Ya.

**[45]** Tuan HMS itu gagal menimbangkan defendan-defendan hanya memperolehi kelulusan MPSPK pada 19 Jun 2016. Defendan-defendan walaupun memperolehi kelulusan pada 19 Jun 2016, pembinaan dinding penahan masih gagal disiapkan. Plaintif melalui peguamnya menulis surat kepada peguam defendan-defendan.

**[46]** Mahkamah ini merujuk surat berkenaan:

> 3. Kami telah dimaklumkan bahawa pihak MPSPK telah pada 19.6.2016 meluluskan kerja tanah pembinaan tembok penahan. Namun demikian sehingga hari ini, tiada apa-apa langkah berjaga-jaga yang diambil oleh anak guam tuan untuk meneruskan kerja pembinaan dinding penghadang ... kerosakan yang dialami oleh anak guam kami akan menjadi lebih serius atas keenganan/keingkaran anak guam tuan.

**[47]** Mahkamah ini berpendapat setelah ditimbangkan defendan-defendan yang sepatutnya dipersalahkan atas kelewatan pembinaan dinding penahan dan bukannya plaintif-plaintif. Tambahan pula inter parte injunksi memerintahkan defendan-defendan meneruskan pembinaan dalam tempoh 30 hari daripada tarikh kelulusan MPSPK diperolehi. Mahkamah ini berpendapat Tuan HMS itu terkhilaf dalam penghakimannya apabila memutuskan punca kelewatan disebabkan oleh plaintif-plaintif.

*Bagi isu (h)*

**[48]** Mahkamah ini telah memutuskan defendan-defendan bertanggungan atas kecuaian dan kacau ganggu terhadap plaintif-plaintif. Mahkamah ini telah menimbangkan kerosakan, ketenteraman dan ketidakselesaan yang dialami oleh plaintif-plaintif. Keadaan pagar yang roboh sepanjang sempadan tanah plaintif-plaintif dan keadaan ini berterusan untuk tempoh masa lebih setahun. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar dalam tempoh tersebut, keselamatan plaintif-plaintif terancam apabila pagar yang menjadi pelindung telah rosak akibat perbuatan kacau ganggu defendan-defendan. Mahkamah ini berpendapat ganti rugi am berjumlah RM100,000 berpatutan dan munasabah.

*Bagi isu (i)*

**[49]** Defendan-defendan telah memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif untuk ganti rugi am pencerobohan, kehilangan penggunaan tanah dan susut nilai tanah dan kos mengorek tanah dan pembinaan dinding penahan sejumlah yang akan dikemukakan semasa perbicaraan.

**[50]** Mahkamah ini berpendapat sepanjang perbicaraan, defendan-defendan gagal membuktikan timbunan tanah dilakukan oleh

plaintif-plaintif. Begitu juga tiada laporan penilian dikemukakan bagi membuktikan tanah defendan mengalami susut nilai. Mahkamah ini turut menimbangkan keterangan SD1 dan mengakui timbunan tanah telah berlaku sejak tahun 2002/2003:

> S: Soalan 9, Penyata Saksi, En Zahir mendakwa bahawa tambunan tersebut telah wujud sejak Plaintif mendiami rumah bersebelahan, iaitu tahun 2002/2003, saya cadangkan kepada En Zahir, tambunan tersebut telah wujud pada satu jangka masa yang panjang?
>
> J: Ya.
>
> S: Adakah En Zahir sendiri melihat Plaintif melakukan penambunan?
>
> J: Tidak.

**[51]** Mahkamah ini juga menimbangkan isu tambunan tanah adalah atas tanggapan SD1 semata-mata. Mahkamah ini bersetuju tindakan defendan yang berdiam diri tanpa mengambil apa-apa tindakan terhadap plaintif dihalang oleh prinsip 'acquiescence'. Sekiranya benar telah berlaku dalam tahun 2002/2003, mengapa defendan baru memplidkan dalam tuntutan balasnya pada 9 Mac 2016.

**[52]** Mahkamah ini merujuk kes *Cashman v 7 North Golden Gate Gold Mining Co* (1897) 7 QLJ 152, Sir Samuel Griffith dalam bahasa asalnya menyatakan di halaman 153–154:

> The term acquiescence is not a term of art. It was used in courts of equity as a term to characterize a defence which may be set up by a person against whom another makes a claim for equitable relief. It is a well-known doctrine of equity that when a person claiming equitable relief has lain for a long time and so conducted himself that it would be inequitable to permit him to complain of the defendant's actions, the court will refuse to grant the relief. The term also bears another meaning. It may be fairly applied to a man who, seeing an act about to be done to his prejudice, stands by and does not object to it. He may be very properly said to be acquiescing in that act being done. But the difference in point of law in the legal consequences of the two kinds of acquiescene is quite clear. A man who stands by and sees an act about to be done which will be injurious to himself, and makes no objection, cannot complain of that act as a wrong at all. He never has any right of action, because he stands by and allows the act to be done. Acquiescence in the other sense is a defence to an action for specific relief, on the ground that the plaintiff cannot be reinstated in his original position without doing injustice to the defendant, but it is not an answer to a cause of action already accrued.

**[53]** Mahkamah ini berpendapat tindakan defendan-defendan yang berdiam diri terjumlah kepada prinsip 'acquiescene' dan dihalang daripada mengambil tindakan terhadap plaintif-plaintif sebagaimana yang diplidkan dalam tuntutan balasnya.

*Ganti rugi am akibat pencerobohan, kehilangan penggunaan tanah dan susut nilai*

**[54]** Mahkamah ini berpendapat sepanjang perbicaraan, defendan-defendan gagal mengemukakan plan ukuran bagi menunjukan lokasi asal pagar, pokok-pokok dan sangkar binatang yang dikatakan menceroboh tanah defendan-defendan.

**[55]** Mahkamah ini bersetuju defendan sekadar mengemukakan D35 melalui SD3 yang dibuat dalam tahun 2017 di mana pagar baru dan batu sempadan yang diletakkan oleh defendan sebaik kerja-kerja pembinaan tembok penahan disiapkan. Gambar di ms 95 RR secara jelas menunjukkan batu sempadan dirobohkan sepenuhnya. Mahkamah ini berpendapat tanpa plan ukur batu sempadan yang lama, bagaimana defendan boleh menuntut pencerobohan tanah yang kononnya dilakukan oleh plaintif-plaintif.

**[56]** Mahkamah ini juga berpendapat defendan telah memperolehi tanah tersebut sejak 20 tahun yang lalu. Mahkamah ini merujuk ms 37 Rekod Rayuan Tambahan 1 (RRT 1), keadaan tanah masih sama iaitu tanah lapang. Mahkamah ini berpendapat defendan-defendan tidak mengemukakan laporan penilaian bagi membuktikan susut nilai tanah akibat perbuatan pencerobohan yang dikatakan dilakukan oleh plaintif-plaintif.

*Kos mengorek tanah dan membuat penghadang tembok*

**[57]** Defendan-defendan menuntut RM80,000 untuk kos mengorek tanah dan membuat penghadang tembok. Mahkamah ini bersetuju dengan hujhan peguam plaintif-plaintif yang terpelajar iaitu tiada keterangan yang menunjukkan perbelanjaan telah dikeluarkan. Mahkamah turut menimbangkan semasa soal balas SD1, telah dicadangkan jumlah RM80,000 hanyalah andaian semata-mata.

**[58]** Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, tuntutan balas yang difailkan oleh defendan-defendan ditolak dengan kos.

KESIMPULAN

**[59]** Berdasarkan alasan-alasan yang diperincikan di atas, mahkamah ini telah membenarkan tuntutan plaintif-plaintif terhadap D1, D2 dan D3 dengan kos sebanyak RM5,000 dan fee alukator 4%. Selanjutnya diperintahkan D1, D2 dan D3 membayar RM100,000 bagi ganti rugi akibat kacau ganggu dan kecuaian terhadap plaintif-plaintif. Kadar faedah 4% setahun mulai tarikh writ diserahkan kepada defendan-defendan sehingga tarikh keputusan. Kadar faedah 5% setahun mulai hari ini sehingga jumlah

penghakiman dijelaskan. Mahkamah ini turut menolak rayuan silang yang difailkan oleh defendan-defendan dengan kos. Plaintif-plaintif dibenarkan menuntut kos mengikut skala di mahkamah rendah bagi tuntutan plaintif-plaintif dan penolakan tuntutan balas.

*Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos sebanyak RM5,000 dan 4% fee alukator; tuntutan balas defendan-defendan ditolak.*

Dilaporkan oleh Mohd Kamarul Anwar